

# Årsberetning for 2017

Lad mig starte årsberetningen med at konstatere et fald i omsætningen af lejligheder ift. 2016, hvor næsten 10 % af lejlighederne skiftede ejer. I '17 var det fire lejligheder. Hertil kommer den løbende udskiftning af beboere som bor til leje. Vejlbyparken generelt må betegnes som et attraktivt område, i hvert fald blev lejlighederne solgt til gode priser og hurtigt. Set fra formandsposten, skal det ikke være nogen hemmelighed, at for stor og hurtig udskiftning af beboermassen også kan give udfordringer: Uro ved ind- og udflytninger, nye beboere som skal finde sig til rette med husordenen og i bestyrelsesarbejdet kan kontinuiteten og gode erfaringer gå tabt, hvis folk kun bor her i kort tid. Så med det in mente kunne jeg godt ønske at køb, salg og udlejning finder et roligere leje i fremtiden.

*Pr. 18. januar 2018 bebos 30 lejligheder af ejerne selv (37 %). 51 har eksterne ejere (63 %)*

I 2017 fortsattes opgangsrenoveringen. Derudover påbegyndtes planlægning af hvad der skulle gøres ifm. Aarhus Kommunes nye krav om affaldssortering, som ville træde i kraft i slutningen af året. Der arbejdedes sideløbende med vores vand- og varmesystem, hvilket resulterede i nogle større udskiftninger og reparationer i slutningen af året og starten af '18. Arbejdet med en vedligeholdelsesplan for blokken blev også skudt i gang.

Der afholdtes seks bestyrelsesmøder med referat og to uden. De to uden var et møde med administrator Frank Thomsen omkring regnskab og budget, samt et decembermøde hvor vi holdt en lille juleafslutning og talte om bestyrelsesarbejdet fremadrettet. Charli fortalte her, at han havde solgt lejligheden og flyttede pr. 14/1-18 og Rune meldte samtidigt ud, at han ikke ønskede at genopstille til næste generalforsamling.

## Indvendigt

### **Vedligehold**

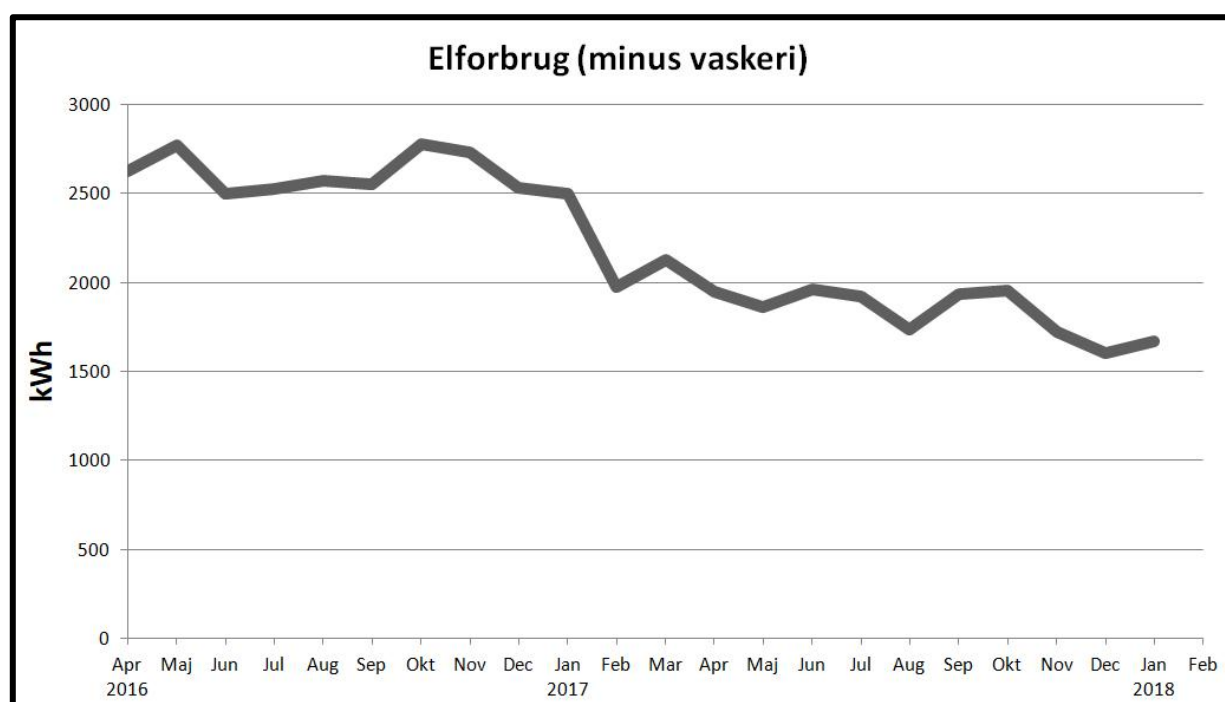
Opgangsrenoveringen som påbegyndtes i oktober 2016, blev afsluttet med opgang 38 i april/maj måned '17. Det forløb relativt smertefrit. Ud af 81 lejligheder var der kun én lejlighed som maleren ikke kunne komme i kontakt med ifm. maling af dørkarme. Vi havde nok frygtet det ville være lidt værre, så tak til beboerne for den store velvillighed og imødekommenhed.

En opsummering af opgangsrenoveringen:

- Opgangene malet
- Belysningen skiftet til sensorstyrede LED-lamper
- Tæpper skiftet
- Kokosmætter ved alle indgangspartier skiftet
- Samlet pris: 813.500 kroner

## Energiforbrug

Mange af de forbedringer og udskiftninger af installationer, som har været foretaget de sidste år, såsom ventilationsmotorer, lamper og senest ny varmepumpe, har sat sine positive spor i elforbruget. At mindske elforbruget har aldrig været det primære argument ved udskiftninger, men fx ifm. udskiftningen af opgangslamper, var el-besparselsen et vigtigt argument for at vælge en dyrere type. Overgangen til sensorstyrede LED-lamper skulle give en forventet besparelse på 6900 kWh/år, og alt tyder på, at det kommer til at holde. Ja, faktisk tyder de foreløbige tal på, at besparelsen bliver noget større – måske i størrelsesordenen 8-9000 kWh årligt. Nedenstående graf viser udviklingen på elforbruget fra april 2016 til januar 2018:



## Vandskader

2017 bød ligesom 2016 *ikke* på vandskader som følge af manglende vedligehold på badeværelser el. lign. Det er meget glædeligt og måske et tegn på, at ejerne efterhånden har fået udskiftet vandlåse og lyttet til bestyrelsens formaninger omkring vedligehold af fuger mm. Derudover er mange badeværelser blevet renoverede hvilket også hjælper på situationen.

En beboer ramte uheldigvis et vandrør ifm. opsætning af hylder, heldigvis med begrænsede skader til følge. Ejerforeningens bygningsforsikring fik sagen og da skaden var selvforskyldt betalte ejeren selvriskoen.

Et voldsomt skybrud som ramte Skejby i juni måned resulterede i vand på et badeværelse i en lejlighed på 3. sal. Efter nogen fejlsøgning, fandtes en mindre revne på taget som blev udbedret.

## Vand og varme

Efter et par års tilløb udskiftedes i december måned to pumper på hhv. vores varmesystem og varmtvandssystem. Især pumpen på varmesystemet var forældet og meget energikrævende. Den blev udskiftet til en moderne og selvregulerende type.

En læk på varmeveksleren (ikke akut) skulle også have været repareret, men måtte udskydes til januar '18, da vores faste VVS-mand gik på barsel.

Diverse småreparationer er udført løbende på radiatorer og rørsystem i kældergange og kælderlokaler. Desuden er alle radiatorer på fællesarealer blevet låst, så de altid står på ca. 2½.

*I øvrigt tak til beboerne for at vise interesse og ansvarsfølelse ved at henvende sig til bestyrelsen, når de ser noget unormalt i kælderen i form af fx vand på gulvet osv. Det er vi rigtig glade for.*

### **Ventilation**

På trods af, at vores ventilation (nye motorer og skovlhjul i 2015) er indstillet til den efter loven korrekte sugstyrke, henvendte flere beboere i opgang 36 sig med problemer omkring for lidt sug i emhætter og på badeværelser. Bestyrelsen kiggede på det og fik derefter en mand fra OR Ventilation til at besigtige det. Han så ikke andre muligheder end at øge sugstyrken. Derfor blev den sat op med 20 % for nr. 36 og 38 (deler ventilations-enhed sammen).

### Fugtighed og svamp

*Vi har ikke generelle problemer med nogen af delene i blokken. Men vi havde dog to episoder i løbet af året og begge kunne henføres til manglende udluftning og/eller for lave temperaturer i rummene i de pågældende lejligheder. Begge dele blev mindeligt ordnet i samarbejde med ejere og lejere.*

### **Nøgler**

Bestyrelsen valgte pr. 21. marts at sætte prisen for en ekstra kældernøgle op fra 200 til 500 kr. Dette for at tilskynde folk til at passe på dem og aflevere dem tilbage ved fraflytning hvorved man selvfølgelig får pengene retur.

### **Vaskeri**

Vaskeriet har kørt gnidningsfrit i det meste af '17, med meget begrænsede udgifter til vedligehold. Sammen med en øget tilslutning til vaskeriet, giver det en god økonomi, men det er også nødvendigt, da en udskiftning af vaskemaskiner og tørretumbler sikkert kommer på tale de næste år.

Electrolux har igennem '17 promoveret deres Pay-per-Wash løsning, hvor de overtager alt ifm. vaskeriet. Det vil utvivlsomt være en nemmere løsning end den nuværende, hvor bestyrelsen står for det praktiske med brugeropretning, overvågning og administration. Indtil videre er der flere uafklarede spørgsmål, som gør at bestyrelsen ikke har taget stilling til det endnu. Blok C, som er i en lidt anden situation med deres vaskeri end vi (lavere tilslutning og ældre maskineri) vil sandsynligvis overgå til Pay-per-Wash i løbet af '18. Vi vil følge deres beslutning og eventuelle erfaringer tæt.

## Udvendigt

### **Parkering**

Der er rift om parkeringspladserne især ved sen aftenstid. Resultatet har været, at der i stigende grad gennem 2017 har været beboere og/eller gæster som parkerer uhensigtsmæssigt og ulovligt. Der er egentlig rigeligt med plads på nordsiden af blok A Øst, men det er langt at gå, og gæster er måske ikke opmærksom på denne parkeringsmulighed. Men indtil der er fundet en løsning i samarbejde med grundejerforeningen og de tre andre blokforeninger, må vi henstille til, at beboerne respekterer de gældende regler for parkering.

### **Affald**

Ifm. Aarhus Kommunes krav om yderligere affaldssortering, etableredes i september måned yderligere en nedgravet molok ved vores blok. Det hele foregik i et forbilledligt samarbejde med Knud Sørensen fra bestyrelsen i blok C, som skulle bruge samme løsning som os. Samtidig fik vi udvidet fliseområdet omkring molokkerne en anelse.

Den fælles sorteringsstation ved blok A Øst havde til november fungeret i et år, og efter et erfaringsmøde blokforeningerne imellem, blev det besluttet at fortsætte ordningen. Alle er tilfredse med ikke, at skulle se på de storskraldsbunker som tidligere hærgede p-pladserne.

### Henstilling:

*Der har i sidste halvår af 2017 været en irriterende stigning af tilfælde, hvor beboere stiller affald omkring molokkerne; Spejle, metal, papkasser, stativer, spande osv. Der er sågar blevet smidt store papkasser med flamingo osv. ind på de grønne områder. Alt sammen noget som man kan komme af med ved at gå ned til sorteringsstationen kun 150 meter nede af stien. Da sorteringsstationen blev oprettet hang bestyrelsen sedler op i opgangene, og hver lejlighed fik en informationsfolder, så der burde ikke være nogen undskyldning for ikke at vide det.*

### Særligt til eksterne ejere / udlejere:

*Bestyrelsen kan ind imellem få den mistanke, at det er relativt nye beboere, som ikke har fået en ordentlig introduktion til blokkens ordensregler. Bestyrelsen kommer, af praktiske årsager, næsten altid i direkte kontakt med nye ejere som selv bebor lejlighederne. Derimod kan det knibe lidt mere med nye lejere, da de ofte flytter ind uden at henvende sig til bestyrelsen. Så kære medlem af ejerforeningen som udlejer lejligheden: Sæt dine lejere ind i ordensreglerne, og det er ikke nok bare at henvise til hjemmesiden. Tag din nye lejer med på rundtur i blokken og sæt dem ind i reglerne og vis dem sorteringsstation, vaskeri osv. Og er der noget man er i tvivl om, eller ønsker uddybet, så er man altid velkommen til at kontakte bestyrelsen.*

### **Tag og træværk**

På opfordring fra en beboer på generalforsamlingen i '17 skulle ovenlysvinduerne rengøres inden de blev for beskidte af alger og skidt. Det viste sig desværre lidt mere besværligt end først antaget. Vores faste rengøringsfirma, BioClean, ønskede ikke at påtage sig opgaven, før der var lavet en forsvarlig måde hvorpå taget kunne tilgås. De har ansatte og lovgivning at tage hensyn til, og det

skal vi selvfølgelig respektere. I stedet blev der lavet en aftale med Knud Sørensen fra blok C, som forestår rensning af ovenlysvinduer hos dem. Det skulle blive i udført forår/sommer '18.

Alt træværk skulle ifølge planen være malet i '17 (sidst malet i '12), men blev udskudt pga. de store udgifter til opgangsreovering osv. Malingen på træværket vurderes de fleste steder, at kunne holde et år eller to mere. De steder hvor træværket er for ringe, skifter vi det. Således fik en enkelt lejlighed skiftet et par brædder i sommeren.

Som nævnt under vandskader, så var der kommet en mindre revne i taget. Taget fylder snart 10 år, så en årlig inspektion kommer nu på tale.

### **De grønne områder**

Det har igennem flere år været et ønske i bestyrelsen, at få ryddet op i krat, buske og småtræer i det grønne område ud for vores blok. Få det gjort lidt pænere og mindre rodet. Derfor indgav vi en ønskeseddel med otte punkter til grundejerforeningen. De fleste af punkterne var grundejerforeningen enige i, og dem vil der blive kigget på. Andre punkter faldt pga. vi havde brugsret på området og derfor var forpligtet til selv at genetablere/vedligeholde områderne såsom indhakkene hvor de gamle affaldscontainere stod. Cykelparkeringerne trænger også til en kærlig hånd og efter grundejerforeningen sidst lagde asfalt på stien, opstod der en flere cm høj kant til cykelparkeringens fliser, hvilket både er grimt og uhensigtsmæssig. Grundejerforeningen henholder igen til, at vi har brugsret over området for cykelparkering, men vi betvivler kraftigt grundlaget for denne brugsret, så en dialog med grundejerforeningen er i gang. Derudover står cykelparkeringerne ofte under flere centimeters vand pga. ødelagte dræn. Sammen med blok C har vi gjort grundejerforeningen opmærksom på denne defekt og håber på en udbedring.

## **Diverse og afslutning**

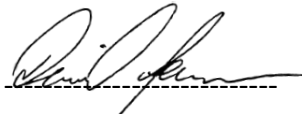
Selvom bestyrelsen har været inde over et par naboklager i blokken, så synes jeg ligesom sidste år, at der generelt hersker god ro i blokken. Men et par ting som godt kunne blive bedre:

- Har man råd til hund, så har man også råd til hundeposer til hundens efterladenskaber. Det er et tilbagevendende problem med hundelorte på stier og grønne områder. Noget som irriterer alle beboere, og især de hundeejere som rydder pænt op efter deres egen hund. Det samme gælder løsgående hunde. *Lovgivningen i Danmark er klar og tydelig: Hunde må ikke gå løse på nær i særlige hundeskove eller hvor det er tydeligt skiltet på strande og i privatejede skove.*
- Kør langsomt og pænt på stien langs blokken.
- Stil ikke affald i kælderen eller udenfor på fællesområderne. Det ses desværre for tit, hvilket er paradoksalt taget i betragtning, at mulighederne for at komme af med noget nær alle typer affald aldrig har været bedre hos os.

Vi er heldige i ejerforeningen, at på trods af relativt få ejere som bebor blokken, så er der stadig nogen, og ofte relativt nye ejere, som er motiveret til, at træde ind i bestyrelsesarbejdet. Det er glædeligt, for det kniber virkelig i andre ejerforeninger. Og selvom man ikke bebor blokken, eller har lyst til direkte involvering i bestyrelsesarbejdet, så er man altid velkommen til at stille fx håndværkerkompetencer til rådighed. Ikke at man forventes at skulle udføre praktisk arbejde på blokken, men mere, så bestyrelsen fx kan søge nogle kvalificerede råd.

Til sidst vil jeg gerne takke den øvrige bestyrelse, administrator Frank Thomsen, de andre blokforeninger og ejere såvel som lejere for et godt samarbejde i 2017.

Med venlig hilsen

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'David Jensen', written over a horizontal dashed line.

David Jensen

Formand – E/F Vejlbyparken blok B